

EROSKETA FORMALIZATZEA

Saltzailearen eta eroslearen artean izenpetutako salerosketa-kontratua notarioaren aurrean egindako eskritura publikoan formalizatu behar da. Hala ere, ohikoa da, eskritura publikoa egin baino lehen, alderdiek kontratu pribatu bat egitea, salerosketa egiteko konpromisoa hartzeko.

Kontratuaren idazkerak argia eta ulerterraza izan behar du, eta ez du beste testu edo agirien aipamenik edo horietarako igorpenik egin behar, kontratua izenpetzean edo izenpetu baino lehen eman ez badira. Kontratuak fede onaren eta kontraprestazioen arteko oreka justuaren printzipioak bete behar ditu. Ondorioz, baldintza hauek bete behar ditu:

Prezio osoa edo zati bat geroratzen bada, argi eta garbi eta zehaztasunez adierazi behar da geroratutako zenbatekoa, interes-tasa, eta geroratutako zenbatekoa amortizatzeko epea eta baldintzak.

Ezin da prezioa garestitzea dakarren klausularik jarri, erosleak ez badu horri buruzko erabaki askerik hartzeko aukerarik izan.

Debekatuta daude bankuen edo administrazioen akats, oker edo hutsegiteak erosleari jasanarazten dizkieten klausulak, akatsok erosleari egozgarriak ez badira.

Etxebizitza lehen aldiz saltzen bada, ezin da adostu eroslea izatea legez edo berez etxejabeari dagozkion titulazio-gastuak ordaindu behar dituen. Hauek dira etxejabeari dagozkion titulazio-gastuak: obra berriko deklarazioari eta eraikinaren banaketa horizontalari dagozkion gastuak, eta eraikuntza-lanak finantzatzeko hipotekaren eraketa, banaketa eta kitapen-gastuak.

Kontratu pribatuak eginez gero, ohikoa da diru-kopuru jakin bat entregatzea aurrerakin edo/eta seinale moduan, eroslea eta saltzailea lotzeko. Halaber, ohikoa da kontratua ez betetzea zigortzen duten klausulak hitzartzea. Etxebizitzaren erosle izanez gero, komenigarria da ziurtatzea klausula horrek berdin zigortuko dituela ez betetze guztiak, bai erosleak egindakoak, bai saltzaileak egindakoak.

Kontratu pribatua egin bada, beharrezkoa da hura notarioaren aurrean egindako eskritura publikoan jasotzea, baldintza hori eskatuko baitigute etxebizitzaren eskualdaketa Jabetza Erregistroan inskribatzeko. Salerosketa profesionala izan bada; hau da, sustatzaileak, eraikitzaileak edo profesionalen baten bidez egin bada, notarioa aukeratzeko eskubidea izango du erosleak. Aukeratzeko eskubide horren muga bakarra hau izango da: aukeratutako notarioaren bulegoak arrazoizko lotura izatea saltzailearen edo eroslearen etxebizitzarekin edota etxebizitzaren kokapenarekin.

Jabetza Erregistroan inskribatzea tramite garrantzitsua da, jabetza kreditatzen eta bermatzen baitu hirugarren pertsonetikiko.